

**UCHWAŁA NR XXVIII/178/2013
RADY MIEJSKIEJ W RÓŻANIE**

z dnia 23 grudnia 2013 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Różan na lata 2014 – 2018

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15, art. 40 ust.1 i art. 41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U z 2013 r, poz.594 z późn. zm.) oraz art.21 ust.1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r, Nr 31, poz.266 z późn. zm.) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Różan na lata 2014-2018, stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Różan.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dnia od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Wojciech Prusik

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY NA LATA 2014-2018

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Różan został opracowany stosownie do postanowień art. 21 ust.1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2005 r. Nr 31 , poz.266 z późn. zm.)

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje w szczególności :

- 1)prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- 2)analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynku i lokali;
- 3)planowaną sprzedaż lokali;
- 4)zasady polityki czynszowej;
- 5)spółb i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
- 6)źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej;
- 7)wysokość wydatków w kolejnych latach na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład zasobu;
- 8)działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

Mieszkaniowy zasób gminy obejmuje lokale znajdujące się w budynkach stanowiących własność oraz współwłasność Gminy Różan.

Wykaz lokali stanowiących własność Gminy Różan.

Lp.	Adres budynku	Liczba lokali	Pow. lokali	Wyposażenie w instalacje	Stan techniczny
1.	Różan ul. Warszawska 5	16	650,40	Wodno-kanalizacyjne Energia elektr.	dobry
2.	Różan ul. Księcia Józefa Poniatowskiego 15A	8	298,00	Wodno-kanalizacyjne, Energia elektr.	dobry
3.	Różan ul. Księcia Józefa Poniatowskiego 15B	8	298,00	Wodno-kanalizacyjne Energia elektr.	dobry

4.	Różan ul. Księcia Józefa Poniatowskiego 8	2	72,04	Wodno-kanalizacyjne Energia elektr.	słaby
5.	Różan ul. Gdańska 4	1	35,49	Wod-kan., elektr., c.o	
6.	Załęże Wielkie	1	60	Wod-kan., elektr.	dobry

Wykaz lokali stanowiących współwłasność Gminy Różan

Lp	Adres budynku	Liczba lokali	Pow. lokali	Liczba Lokali socjalnych	Wyposażenie w instalacje	Stan techniczny
1.	Różan ul. Warszawska 3	4	132,42	-	Wod.-kan. Energia	dobry
2.	Różan ul. Szkolna8	20	527,76	4	Wod.-kan. , energia	dobry

W budynkach znajduje się łącznie 60 lokali mieszkalnych o łącznej pow. 2.074,47m² oraz 4 lokale socjalne o pow. 42 m²

W latach 2014-2018 planuje się zwiększyć liczbę lokali socjalnych do 16 poprzez przekwalifikowanie ich z lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Szkolnej 8.

Zwiększenie zasobu mieszkaniowego Gminy Różan nastąpi poprzez wybudowanie nowego budynku z 20 lokalami mieszkalnymi przy ul. Szkolnej w Różanie. W chwili obecnej opracowana została dokumentacja projektowa. Budowa budynku mieszkalnego zostanie rozpoczęta w 2014 roku.

Rozdział II

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali

W celu poprawy stanu technicznego budynków oraz utrzymania ich w dobrym stanie technicznym niezbędne jest wykonanie szeregu prac remontowych m. in:

- wymiana głównego ciągu wodno-kanalizacyjnego,
- modernizacja instalacji elektrycznej,
- odnowienie elewacji,
- wymiana instalacji c.o.

Plan remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2014-2018

Lp.	Adres budynku	Prace remontowe i modernizacyjne	Szacunkowy Koszt w tys. zł.	2014	2015	2016	2017	2018
1.	ul. Warszawska 3	modernizacja instalacji elektrycznej wymiana głównego ciągu wodkan.	16,30 40,00	16,30			40,00	
2.	ul. Warszawska 5	modernizacja instalacji elektrycznej	16,00		16,00			
3.	ul. Księcia Józefa Poniatowskiego 15A	Odnowienie elewacji	8,00			8,00		
4.	ul. Księcia Józefa Poniatowskiego 15B	odnowienie elewacji	8,00			8,00		
5.	ul. Księcia Józefa Poniatowskiego 8	remont pokrycia dachowego	10,00			10,00		
6.	ul. Szkolna 8	wyposażenie lokali w instalację c.o.	70,00					70,00

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych

Planuje się sprzedaż wszystkich lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Gminy Różan przy ul. Warszawskiej 3, ul. Warszawskiej 5, ul. Księcia Józefa Poniatowskiego 8, ul. Księcia Józefa Poniatowskiego 15A i 15B, ul. Szkolnej 8 lokale nr, nr: 1, 6, 15, 20 w Różanie, pierwszeństwo w ich nabyciu przysługuje najemcom lokali.

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:
 - za lokale mieszkalne
 - za lokale socjalne
2. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu są ustalane na podstawie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających stawkę bazową czynszu

- a w szczególności dotyczącą ogólnego stanu technicznego budynku oraz wyposażenia lokalu w urządzenia i instalacje techniczne:
3. Czynniki warunkujące obniżenie stawki bazowej :
 - a) brak c.o. i ciepłej wody - o 20%
 - b) brak c.o. ciepłej wody i samodzielnej łazienki – o 30%
 - c) brak c.o. wody i samodzielnej łazienki – o 50%
 4. Czynniki warunkujące podwyższenie stawki bazowej:
 - a) łazienka – o 10%
 - b) centralne ogrzewanie – o 20%
 5. Stawka bazowa czynszu dotyczy mieszkania o podstawowym standardzie, czyli wyposażonego w urządzenia wodociągowo-kanalizacyjne, instalację elektryczną i wc.
 6. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu.
 7. Stawkę bazową za 1 m² powierzchni użytkowej ustala Burmistrz w drodze Zarządzenia
 8. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę energii elektrycznej, wody odbioru nieczystości stałych i płynnych. Opłaty niezależne od właściciela mogą być przez niego pobierane w przypadku, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów i usług.
 9. Zmiana wysokości czynszu może nastąpić po wypowiedzeniu jego dotychczasowej wysokości , dokonany najpóźniej na miesiąc naprzód ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
 10. Podwyższenie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej, niż co 6 miesięcy.

Rozdział V

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza oraz administruje zasobami wspólnot mieszkaniowych - Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Różanie.
2. Sprawujący zarząd kieruje się względami racjonalnej gospodarki mieszkaniowej zasobu.
3. Umowy najmu z najemcami wskazanymi przez Burmistrza Gminy zawiera zarządca.
4. Zarządca powinien współdziałać z najemcami w zakresie:
 - zagospodarowania terenów wokół budynku
 - wykonywania różnych prac z udziałem najemców,
 - przebudowy pomieszczeń mieszkalnych.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego w tym koszty bieżące eksploatacji, koszty remontów powinny być pokrywane z opłat czynszowych za lokale mieszkalne oraz środków własnych gminy

Rozdział VII

Wysokość wydatków na utrzymanie zasobów mieszkaniowych w tys. zł. w latach 2014-2018

L.p	Wyszczególnienie	Lata				
		2014	2015	2016	2017	2018
	Wydatki ogółem (poz. I+II)	66,40	68,00	79,10	94,70	126,30
I	Koszty bieżącej eksploatacji w tym:	41,80	43,10	44,30	45,60	46,90
	- koszty administrowania nieruchomości wspólnych	14,20	14,60	15,00	15,40	15,90
II	Koszty remontów w tym	24,60	24,90	34,80	49,10	79,40
	- konserwacja bieżąca	8,30	8,50	8,80	9,10	9,40
	- remonty	16,30	16,30	26,00	40,00	70,00

Rozdział VIII

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

Poprawa wykorzystania i racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w zakresie prowadzenia remontów nie będzie wymagała lokali zamiennych, ponieważ roboty będą prowadzone etapami.